

乌鲁木齐市公安局天山区分局

2025 年度物业管理服务项目合同

甲方(采购方):乌鲁木齐市公安局天山区分局



乙方(供应商):新疆金百特环保科技有限公司



一、总则

根据乌鲁木齐市公安局天山区分局物业管理服务采购项目的采购结果,依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《乌鲁木齐市物业管理条例》等相关法律、法规、规章的规定,经双方协商,本着平等互利和诚实信用的原则,一致同意签订本合同如下。

二、乙方承诺

1. 乙方承诺具备履行合同所必需的设备、团队及相应的专业技术能力。
2. 乙方承诺承接本合同项下物业服务,不存在挂靠或联合体承接的情况。
3. 乙方承诺对于本合同项下物业服务内容,不进行任何形式的转包、分包。
4. 如果乙方违反本合同承诺规定,甲方有权单方解除本合同,造成损失的乙方承担全部赔偿责任,并向甲方支付本合同总金额 30%的违约金。

三、基本情况

(一)项目类型

乌鲁木齐市公安局天山区分局物业管理服务。



(二)服务地址

乌鲁木齐市天山区团结路 966 号

(三)项目面积

服务面积为甲方建筑物面积约 48325.12 平方米(含天山分局机关、禁毒大队、经侦大队、9 个派出所)。

四、服务期限

(一)服务期限

2025 年 02 月 01 日至 2026 年 01 月 31 日。

(二)服务方式

采取总价包干形式，人民币 6057314 元(大写：陆佰零伍万柒仟叁佰壹拾肆元整)

五、双方权利义务

(一)甲方权利义务

1. 权利

(1)有权对乙方按本合同约定实施日常保洁服务、室内外绿化服务、安全保卫服务、水电暖维修维护服务、食堂服务、司机服务等，保障全过程进行管理。

(2)有权对乙方服务人员开展日常业务和履行岗位职责进行指导。

(3)有权对乙方的服务质量、服务内容、服务效果、人员配备、工资标准、在岗状况等进行监督检查。发现不符合服务标准的，有权要求整改；发现人员不履职、不尽责的，有权要求调换；发现员工在岗率低于约定人数的，有权进行经济惩处；发现无故克扣员工工资的，有权追缴用工成本。

2. 权益

代表和维护甲方的合法权益。

3. 义务

(1)有义务按时据实结算支付物业服务费给乙方。

(2)有义务在合同期内，向乙方提供办公、库房、住宿等用房(产权属甲方，乙方无偿使用)，相关设施设备计价管理(乙方须保证设施设备完好，除自然损耗外，乙方自行维修和补齐)。



4. 其他

(1) 有权审定乙方拟定的管理制度和管理服务年度计划, 并提出合理化建议, 乙方必须无条件接受甲方的合理性建议。

(2) 本项目招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其他权利义务。

(二) 乙方权利义务

1. 权利

(1) 有权对甲方提出积极的、有益的、利于提升保障质效的建议。

(2) 有权驻派本公司员工, 按合同规范标准和要求实施保障服务。

2. 义务

(1) 有义务在合同期内, 服从甲方管理, 听从甲方调动指挥。除为甲方提供高品质的日常保洁服务、室内外绿化服务、安全保卫服务、水电暖维修维护、食堂管理服务等其他保障服务之外, 工作时间须无条件完成甲方安排部署的各项合理性工作任务。

(2) 有义务在合同期内, 遵守各项管理法规和本合同规定的责任要求, 根据甲方授权对项目地实施综合管理, 自觉接受相关主管部门、相关政府部门和甲方的业务指导, 确保实现各项管理目标, 并承担相应责任。

(3) 有义务在合同期内, 接受甲方对服务质量、服务内容、服务效果、人员配备、工资标准、在岗履职等日常工作的监督检查。

(4) 有义务在合同期内, 乙方积极配合甲方日常和临时保障任务需求。

(5) 有义务按投标文件中的要求和承诺, 配备配齐服务人员; 服务人员应符合国家规定的上岗资格, 没有违法犯罪记录, 拟聘上岗人员信息要提前一周报送甲方审定。

(6) 有义务严格遵守甲方的保密、安全、管理等各项规章制度。有义务健全本级内部管理应有的各类制度规程、工作规范。

(7) 有义务做好服务人员的安全教育和安全防护, 保证工作人员的安全。管理服务人员遵守安全操作规程, 有义务承担因乙方自身原因造成人员发生事故的一切责任, 与甲方无关。

(8) 有义务教育和监督服务人员遵纪守法; 有义务承担服务人员发



生违法、违纪、 违规等行为造成的一切后果；有义务赔偿由此造成的名誉、人身、财产等一切损失。

(9)有义务在合同期内，保证由甲方提供乙方使用的办公、住宿和就餐用房干净 整洁、设备完好；保证交由乙方使用的各类设施设备堪用、状态良好；交付乙方使用的设施设备，因正常使用原因造成损耗、损坏的，维修费用由甲方负责承担。本合同终止时，乙方应按时向甲方归还并保证完好。

(10)有义务无条件接收甲方原有聘用的安保、保洁、绿化、司机、厨师等岗位人员(原工作人员主动离职的除外)，并保证同工同酬。

(11)有义务按《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的规定和标准，安排乙方员工的工作时间、工作地点，发放工资、缴纳社保、雇主责任险等，如乙方不缴纳，由乙方承担相应的法律责任。

(12)乙方所用各类员工对外一律使用公司名称、称谓，不得以甲方单位名称、称谓对外接洽或进行损害甲方单位利益的活动。

3. 权益

代表和维护乙方全体人员的合法权益。

4. 其他

(1)乙方有义务根据有关法律法规及本合同的约定，制订管理制度，编制管理年度计划，并经甲方审定后实施；制度包括但不限于：员工管理制度、安全防范制度、绿化管理维保规范、室内外清洁卫生管理规范、车辆管理、食堂服务管理其他保障措施等。

(2)乙方在日常管理过程中发生的事故应及时如实告知甲方，并承担相应责任。

(3)在本合同期内，由于乙方责任造成甲方人员或第三方人身伤亡和财产损失的，由乙方负责赔偿。乙方工作人员在服务区域范围内发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失，由乙方承担责任和负责赔偿。

(4)因乙方人员工作质量、工作态度、个人言行引起投诉、矛盾，



情况属实的，甲方有权视情节轻重给予扣罚相应费用。

(5)本项目招标文件及合同附件中约定的乙方其它权利义务。

六、人员配置和要求

(一)配置数量

物业服务人员按照甲方发生的服务内容进行配备。

2.其他情况

如甲方因工作需要临时增加合同范围外的保障人员，乙方需在一小时内响应协调，并按时派遣，相关费用经甲乙双方协商后，采取记次记录签认的方式，甲方据实结算。

(二)总体要求

1.乙方必须遵守国家、自治区和乌鲁木齐市各项法律法规和与相关管理的各项规章制度。

2.乙方必须遵守甲方有关保密的规章制度和管理规定，逐级逐人签订安全保密责任书，不得将甲方有关的任何文件拍照或泄漏，如有违反或损害甲方利益的，甲方将立即与乙方解除合同，并追究乙方和相关人员的法律责任。

3.乙方必须配备与投标文件所报一致的服务人员，并配备一名物业经理，要求具有三年以上工作经验，物业管理师证二级及以上，采取巡查制。未经甲方要求或同意，服务期内，项目经理和主管人员原则上不得调整、更换。

4.乙方必须严格遵守国家劳动法，根据工作需要科学制定各岗位勤务模式和工作班次，报甲方审定后严格执行。

5.乙方建立考勤登记制度，落实人员留痕制度并主动接受甲方监督管理，保证工作时间人员全员全时在岗。

6.乙方必须及时发现和积极处理乙方自身引起的内外纠纷隐患，妥善处理员工内部纠纷，工作期间不得出现争吵、打架现象，不得影响和干扰甲方的正常办公及生活秩序。

7.乙方必须在甲方的监督 and 指导下，按计划、定期组织员工进行职业



道德教育、业务技能培训、保密教育、政治思想教育；定期接受甲方关于服务工作满意度的测评。

8. 乙方必须制定完备的应对突发事件预案，发生紧急事件时，项目负责人、主管人员须在 3 分钟内到达现场，采取紧急应对措施，最大限度减少损失，并做好记录，立即向甲方有关负责人报告。特殊情况时要有本地支援力量，支援人员需在 1 小时内到达现场。

9. 乙方不得擅自占用和改变公用设施的使用功能，不得擅自出租出借甲方移交使用的设施设备。交付使用的住房设施，甲方有权要求乙方立即恢复功能和原貌，相关费用由乙方自行承担。

10. 乙方必须积极响应国家号召，贯彻落实节能减排及信息化安全管理的各项要求，应根据自身拥有的信息安全管理体系统、能源管理体系与本项目有效结合，为本项目管理提升服务品质，降低能耗，确保项目信息的安全。

11. 服务期满后，如解除本合同，乙方应将全部服务用房及物品交还甲方，如有遗失和损坏(自然损耗除外)，乙方负责全额赔偿。

12. 由甲方提供的工具及物品等(甲乙双方做好物资清点交接)，乙方因妥善保管使用，如因操作不当或人为损坏行为(自然消耗除外)造成损坏的，乙方要及时进行维修或照价(根据物品使用年限折旧)赔付，如果没有按甲方指定的时间、标准进行赔付，甲方有权从当月的服务费中扣除。

13. 乙方需给每位聘用人员购买意外险、社保、缴纳伙食费并签订劳动合同，物业公司每年制定人员体检方案，确保每年进行一次全员体检，将体检结果报甲方备案。合同履行过程中如产生劳动合同纠纷问题，成交供应商应负责妥善解决，不得影响工作正常开展，合同期内工作人员出现人身意外、工伤等问题，责任和费用全部由乙方自行承担。

14. 乙方须对所聘人员按工种统一着装，保证上岗时着装整洁、整齐，仪容仪表符合要求，所需配备的服装由乙方自行配备。

15. 开展工作所需工具、耗材等由乙方自行负责配备。

(三) 人员要求



七、服务管理内容和标准

序号	岗位	要求	备注
1	保洁		
2	园林绿化		
3	水电暖	电工：具有电工职业资格证二级以上； 水暖工：水暖工职业资格证书；	
4	食堂服务人员		
5	驾驶员	A照；B照；C照。	
6	保安		
7	其他工作人员		

详见服务需求响应表，项目的内容和标准依据本合同附件1《乌鲁木齐市公安局天山分局物业服务管理内容和标准》和乙方承诺的服务为准。

八、其他各项管理要求

(一)档案资料管理

1. 乙方要建立档案资料的收集、分类整理、归档管理制度。
2. 乙方要建立员工档案，留存备查，内容包括员工简历、身份证复印件、体检情况、政审情况、每月考勤、考核考评情况等。乙方每月要向甲方提供员工花名册和工资表，员工出现变动时，要第一时间告知甲方，并更新花名册。
3. 在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度。档案归类存档，保证档案的完整性和保密性。
4. 档案资料包括：与服务相关的各种制度、规程、流程、记录、图表、函件等。
5. 安排物业经理或兼职档案管理员负责项目档案的收集和整理工作；对承接查验阶段、入住阶段的项目档案集中整理分类并保存。
6. 物业服务阶段各项工作记录完整有效，每月收集一次物业服务工作记录，并由甲方监督民警签字备案。每半年整理一次服务工作档案，交甲方归档。

(二)物业服务质量指标要求



1. 必须参照国家及自治区、市对物业服务示范项目的有关规定和具体标准，结合乙方自身的管理服务水平制定相应的质量指标，乙方要具体承诺物业服务各项目要达到的指标，包括但不限于绿化覆盖率、植被存活率、清洁保洁率、治安案件发生率、车辆被盗率、火灾、违章发生率、违章处理率、用户投诉率、项目使用人对物业服务的满意率等。

2. 乙方为完成承诺指标采取的措施和愿意承担的责任。

九、服务费用

(一) 费用支付方式

合同价款通过银行转账的方式支付。

账户名称：新疆金百特环保科技有限公司

开户行：招商银行乌鲁木齐西虹东路支行

开户行行号：308881029083

账号：991903868810401

(二) 费用结算方式

1. 甲方在合同有效期内，按照天山区财政局支付要求按月支付费用，具体结算金额以甲方实际发生服务内容进行结算；乙方应于每月 25 日之前，向甲方提供发票等信息，甲方收到发票后完成费用支付。甲方对乙方服务保障工作每季度组织考评，按照考评细则对于不符合服务标准的要求乙方进行整改，拒不整改的予以扣除相应经费。

2. 每月经费结算时乙方须向甲方提供物业费正规发票(按照合同约定不足一月的按照实际保障天数计算)，向乙方支付相应费用。

3. 乙方向甲方提供发票的形式与内容均应合法、有效、完整、准确，乙方不开具或开具不合格的发票，甲方有权迟延支付相关费用直至乙方开具提供合格票据之日，甲方不承担任何违约责任。因此造成甲方的经济损失，由乙方全额承担。

(三) 物业服务费用

物业服务费包括以下部分：乙方人员的工资、社会保险、按规定提取的福利费、管理费和税费等。

(四) 乙方自付费用

1. 乙方员工用餐费用由乙方自行负责，相关费用不包含在物业服务费



中。

2. 乙方人员办公、住宿、就餐场所由甲方提供，配置基本办公、生活、就餐用品，实行计价管理。除自然损耗外，乙方负责自行修理、补齐。

3. 乙方人员因加班、值班产生的加班费用，由乙方自行负责。

4. 乙方人员岗位工资、社保缴纳等需按照乙方投标承诺报价明细标准执行，甲方定期进行抽查和监督。

(五)其他结算要求

1. 物业服务中需要使用甲方的设施设备、劳动工具、扫雪设备、洗衣设备等物资，均由甲方提供乙方使用，乙方进驻后，移交乙方签字使用，除自然损耗由甲方维修外，丢失或其他损耗均由乙方自行负责及时补齐和维修，因设备损坏造成误餐、误工，甲方有权对照服务项目内容和误工天数进行经济处罚。

2. 乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方就乙方擅自提高部分有权拒绝支付。

3. 本合同期内，如甲方所需的服务范围、内容、标准未发生改变，则不予以增加服务费用。

4. 合同期内，如遇国家政策性强制性调整最低工资标准和社保基数标准，本合同服务费用不变。

十、承接与验收

1. 乙方承接项目时，应制定全面的承接方案，甲方应配合乙方对项目所有部位、设施设备等进行查验，并签字确认，作为界定各自承担责任的依据；对设施设备污染、损坏或存在其他问题的，甲方应负责整改或承担相应责任。

2. 项目管理所必需的其他约定资料。

十一、使用与维护

1. 乙方应配合甲方制定保洁绿化、安全保卫、维修维护服务、车辆管理服务、食堂餐饮服务等方面的规章制度。

2. 乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合。

3. 乙方可采取规劝等必要措施，制止甲方违反相关规章制度的行为。

4. 乙方应及时向甲方通告本服务区域内有关服务的重大事项，及时处



理投诉，接受招标方的监督、管理。

5. 甲方应于合同签订后的 3 日内按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的服务用房。

6. 服务用房属甲方所有，乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

十二、违约责任

1. 乙方所提供的服务达不到本合同约定或投标承诺标准的任意一条，甲方有权提出整改通知，要求乙方限期整改，乙方未及时整改的，甲方可追究乙方责任并扣除合同总价款 1%的违约金(违约金可由乙方自行缴纳、从履约保证金扣除或从下期进度款中扣除)。对甲方的合理工作要求，乙方拒绝整改或消极怠工的，甲方有权解除本合同，并追究乙方违约责任，乙方需承担合同总金额 30%的违约金。

2. 乙方因违反本合同、管理失误、操作不当或监守自盗等原因，造成甲方区域发生火灾、盗窃、燃气泄露等事故案件，影响甲方名誉或经济利益损失的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担违约责任及赔偿甲方全部经济损失。乙方损失由其自行承担。

3. 乙方在本合同期限内因自身原因擅自停止服务的，甲方可要求乙方继续履约，采取补救措施，并应当按合同总金额 2%/天的标准向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失，拒不继续履约的，甲方有权扣除全额履约保证金。连续三天不能继续履约的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方按本合同总金额 30%的标准向甲方支付违约金。

4. 经乙方员工反应乙方无故克扣员工工资，或未按规定缴纳员工社保的，经甲方核实有权责令整改，并由乙方独立承担相关法律责任。

5. 除甲方要求人员辞退、撤换外，乙方在服务期间，员工年度流动流失率不得超过投标承诺。超过上述比例，甲方有权要求乙方按合同总金额 1%/人次的标准向甲方支付违约金。

6. 乙方未落实员工入(离)职审批程序，或未落实“换岗人员提前报备、先入后出”、“先审查后录用、先培训后上岗”要求，擅自调整员工上岗履职的，甲方有权要求乙方按合同总金额 1%/人次的标准向甲方支付违约金。

7. 乙方在本合同终止后拒不撤出本单位管理区域的，甲方有权要求乙



方按时撤出管理区域，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。超过甲方规定的撤出时间，甲方有权要求乙方按合同总金额 1%/天的标准向甲方支付违约金。

8. 乙方不得转包本服务项目内容，乙方擅自转包项目内容的，甲方有权解除合同，并要求乙方在规定的时间内移交管理用房及有关档案资料，同时甲方不予退还履约保证金，并要求乙方按合同总金额 30%的标准向甲方支付违约金。

9. 乙方安保人员需严格遵守甲方值班室值班相关制度规定，不得在值班期间干与值班无关的事情，值班期间需严格按甲方要求着装，保持警惕，做好大门来访人员和车辆登记检查工作；安保人员不得在值班期间睡觉、玩手机。违反值班期间相关规定，一经发现，乙方需按合同总金额 1%/人/次向甲方支付违约金，从当月拨付经费中直接核减。

10. 乙方需严格按投标承诺和甲方要求，配齐配强各岗位人员，人员综合能力素质需满足岗位要求。如甲方明确通知相应岗位人员无法履职时，乙方需于接到更换人员通知后 10 日内完成人员更换调整，未及时完成更换调整的，扣除该岗位人员当月支出。

11. 乙方需及时清扫甲方院内道路积雪积冰，雪停后 24 小时内硬化道路无积雪积冰，48 小时内按甲方要求完成营区内积雪平整和彻底清理工作。乙方不得以任何理由延迟清雪、降低清雪标准。如清雪不及时、不彻底，第一次由甲方下达书面整改通知。下达书面整改通知后仍未完成清雪任务的，由甲方协调第三方人员和机械进行清雪，产生费用当月从乙方合同金额内扣除。

12. 如乙方违反甲方有关保密的规章制度和管理规定，发生失泄密案件的，甲方有权解除合同，并追究乙方和相关人员的法律责任，构成犯罪的，追究相关人员刑事责任。

13. 如因乙方安排的班次、上班、休息时间违反《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释》以及其他相关法律法规，致使乙方人员向我单位主张权利，由此产生的损失均由乙方承担。

14. 乙方如违反本合同约定，甲方有权解除合同，乙方除承担违约金外，



还需补足相应损失差额。同时，乙方还需承担甲方因追偿上述费用所产生的包括但不限于诉讼费、送达费、保全费、诉责险费、律师费、差旅费、交通费、公证费、鉴定费等费用。

15. 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

(1) 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

(2) 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

十三、不可抗力

1. 下列事件可认为是不可抗力事件：战争、动乱、地震、飓风、洪水、冰雹、雪灾等不能预见、不能避免、不能克服的客观情况或国家政策调整导致甲方保障经费受限。

2. 由于不可预见、不可避免、不可克服等不可抗力的原因，一方不能履行合同义务的，应当在不可抗力发生之日起 10 天内以书面形式通知对方，证明不可抗力事件的存在。

3. 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

4. 不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。如不可抗力无法消除，致使合同目的无法实现的，经双方协商确认后，可终止合同，且无需进行赔偿。

十四、合同的生效、变更、解除或终止

1. 本合同经双方法定代表人(负责人)或委托代理人签字、盖章之日起生效。

2. 本合同经双方协商一致，可以变更或解除合同，合同变更或解除协议应采用书面形式。

3. 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满三个月前书面通知对方。

4. 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前三个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知一个月内回复甲方。

5. 本合同终止后，过渡期内尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应



当继续按本合同的约定的内容和标准提供服务，直至新的物业服务企业承接并进驻，在此期间的物业服务费以天为标准据实结算执行。

6. 本合同终止时起一个月内，乙方应及时将项目共用部位、共用设施设备和共用场地、物业服务用房等属于甲方的财产、物资、设施、设备以及项目管理相关资料完整、完好地进行移交，乙方不得以任何理由拒绝、拖延移交。

十五、信息变更

双方在合同中标明的通讯地址，是各自现实、有效的通讯地址。本合同履行过程中的书面通知或往来函件，可以采用挂号信、特快专递、电子邮件的方式，寄往各方在本协议中标明的通讯地址。一方向他方在本协议中标明的地址发送的通知、函件，以查无此人或收件人拒绝接收为由被退回的，视为已送达。一方变更通讯地址，应在变更事由发生后3日内以书面方式通知对方。因变更地址的一方未按协议约定及时通知他方地址变更事项而导致通知无法送达的，视为已送达。

上述双方指定的联系人如需更换，应在更换后3日内以书面方式通知对方。

十六、附则

1. 合同附件(1、2)均为本合同的有效组成部分，双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

2. 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决。协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼，诉讼费用由败诉方承担。除诉讼争议事项外，不影响合同其它条款的履行。在协商或诉讼过程中，除合同解除或终止(中止)外，合同应继续履行，合同双方继续承担本诉讼的各项责任和义务。

3. 本项目中标通知书、招标文件、投标文件及附件均是本合同不可分割的部分，解释顺序除特别说明外，以文件生成时间在后的为准。

4. 本合同壹式肆份，具有同等法律效力，双方各执两份，合同自双方签字盖章，即开始生效。



本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方（盖章）

法定代表人或授权代表：

地址：乌鲁木齐市天山区团结路 966 号

联系电话：0991-2515049

2025 年 2 月 / 日

乙方（盖章）

法定代表人或授权代表：

地址：乌鲁木齐市沙依巴克区环卫路
99 号 1 层

联系电话：0991-4660036

2025 年 2 月 / 日

